

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Na temelju članka 50. stavak 2. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/2013), Vlada Republike Hrvatske je na ___ sjednici održanoj _____ 2013. godine donijela

UREDBU

O METODAMA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI, NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA I NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Uredbom uređuju se metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske pod kojima se podrazumijeva određivanje početne tržišne vrijednosti, način određivanje naknade za osnivanje prava građenja, te način određivanja umanjenja tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske uslijed osnivanja prava služnosti.

Članak 2.

(1) Državni ured za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Državni ured) će na temelju provedenog javnog natječaja izabrati sudske vještake s popisa stalnih sudskih vještaka, koji će utvrđivati tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, naknadu za osnivanje prava građenja te naknadu za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Vještaci iz stavka 1. ovog članka izabiru se na rok od 4 godine. S izabranim vještakom Državni ured zaključuje ugovor, kojim se reguliraju međusobna prava i obveze te raskidni uvjeti.

II. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA I NAČIN ODREĐIVANJA

Članak 3.

(1) Tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske koje se procjenjuju u propisanim postupcima raspolaganja nekretninama utvrđenim Zakonom o upravljanju i

raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Zakon) i uredbama donesenim na temelju toga zakona, je vrijednost izražena u novcu, koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja prema mjestu gdje se nekretnina nalazi.

(2) Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izračunava se ponderiranjem procijenjenih vrijednosti nekretnina dobivenih primjenom usporedne metode, troškovničke metode, metode kapitalizacije dobiti i metode rezidualne vrijednosti.

(3) Obvezno je ponderiranje procijenjenih vrijednosti nekretnina dobivenih po najmanje dvije metode iz stavka 2. ovog članka, od kojih je usporedna obavezna.

Članak 4.

Početna cijena nekretnine je tržišna vrijednost nekretnine utvrđena u skladu s člankom 3. ove Uredbe, izražena u novcu.

III. NAČIN ODREĐIVANJA NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Članak 5.

(1) Iznos naknade za osnivanje prava građenja utvrđuje se uzimajući u obzir tržišnu vrijednost zemljišta na kojem se zasniva pravo građenja kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, bruto razvijenu površinu građevina koje se sukladno propisima koji uređuju prostorno uređenje mogu graditi na tom zemljištu, te vrijednost investicije i dužinu trajanja osnovanog prava građenja, primjenom važećih pravnih pravila instituta zakupa.

(2) Utvrđeni iznos naknade iz stavka 1. ovog članka je početni iznos naknade za osnivanje prava građenja.

IV. NAČIN ODREĐIVANJE NAKNADE ZA OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI

Članak 6.

(1) Naknadu za osnivanje prava služnosti čini iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine na kojoj se osniva pravo služnosti.

(2) Visina umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine ovisi o utjecaju na tržišnu vrijednost cjelokupne nekretnine na kojoj se osniva pravo služnosti, ovisno o utjecaju predviđenih intervencija kojima se smanjuje ili ograničava najbolja iskoristivost predmetne nekretnine, primjenom važećih pravnih pravila instituta zakupa.

V. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 7.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Narodnim novinama«.

KLASA:
URBROJ:

Zagreb, 2013.

Predsjednik

Zoran Milanović

O b r a z l o ž e n j e

Člankom 71. Zakona u upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 94/2013) propisana obveza Vlada Republike Hrvatske donijeti uredbe iz članka 12. stavak 3., članka 17. stavak 7., članka 18. stavak 6., članka 24. stavak 7., članka 44. članka 47. stavka 4., članka 50. stavka 2., članka 53. stavka 2., članka 56. stavka 5., članka 59. stavka 5. i članka 64. Zakona

Pravna osnova za donošenje ove Uredbe je članak 50. Zakona kojim se: u stavku 2. propisuje da će se uredbom propisati metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske koje su predmet prodaje, zamjene, razvrgnuća suvlasničke zajednice, u stavku 3. propisuje da će se prije osnivanja prava građenja utvrditi iznos naknade za pravo građenja u odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine, a u stavku 5. propisuje da će se prije osnivanja prava služnosti utvrditi naknada za umanjenje tržišne vrijednosti nekretnine usljed osnivanja prava služnosti.

Predloženom Uredbom o metodama procjene tržišne vrijednosti, naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske propisuju se: metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, način određivanja naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

Procjenu tržišne vrijednosti nekretnina, određivanje naknade za osnivanje prava građenja i naknade za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske obavljat će sudski vještaci izabrani putem javnog natječaja koji će provesti Državni ured za upravljanje državnom imovinom. Sudski vještaci biraju se na 4 godine, a Državni ured s istima zaključuje ugovor o međusobnim pravima i obvezama, te raskidnim uvjetima.

Uredbom se utvrđuje da je tržišne vrijednosti nekretnina vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu, a ovisi o odnosu ponude i tražnje nekretnina u vrijeme procjenjivanja, u mjestu gdje se nalazi nekretnina koja se procjenjuje, a izračunava se ponderiranjem procijenjenih vrijednosti nekretnina dobivenih primjenom više metoda i to: usporedne metode, troškovničke metode, metode kapitalizacije dobiti i metode rezidualne vrijednosti, te se propisuje obvezno ponderiranje najmanje dvije metode od kojih je usporedna obvezna. Tržišna vrijednost nekretnine procijenjena na navedeni način predstavlja početnu cijenu te nekretnine.

Naknadu za osnivanje prava građenja, kao početni iznos, utvrđuje se uzimanjem u obzir: tržišne vrijednosti zemljišta na kojemu se osniva pravo građenja kao da je dostupno za izgradnju i to s najvećim stupnjem iskoristivosti i ukupnoj bruto razvijenoj površini građevine koja bi se mogla izgraditi sukladno propisima o prostornom uređenju, zatim, uzimanjem u obzir vrijednost investicije kao i dužinu trajanja osnovanog prava građenja, a sve promjenjujući pravna pravila instituta zakupa.

Naknada za osnivanje prava služnosti na nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske predstavlja iznos umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine usljed osnivanja prava služnosti, a ovisi utjecaju osnovanog prava služnosti na tržišnu vrijednost cjelokupne nekretnine. Vrijednost umanjenja tržišne vrijednosti nekretnine usljed osnivanja prava služnosti određuje se primjenom važećih pravnih pravila instituta zakupa, a u odnosu na predviđene intervencije na nekretnini kojima se smanjuje ili ograničava njena najbolja iskoristivost.